CAMERA DEI DEPUTATI N. 1215

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
(NICOLAZZI)

DI CONCERTO CON IL MINISTRO DEL TESORO
(GORIA)

E COL MINISTRO DELL'INTERNO
(SCÀLFARO)

Strutture e compiti degli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, norme relative al riscatto degli alloggi e autorizzazione all'Istituto postelegrafonici ad alienare il patrimonio immobiliare

Presentato il 30 gennaio 1984

ONOREVOLI DEPUTATI! — 1. L'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, ha trasferito alle regioni a statuto ordinario, tra le altre, le funzioni statali relative agli Istituti autonomi per le case popolari, i quali di conseguenza sono divenuti soggetti alla vigilanza delle stesse regioni. La norma tuttavia mantiene fermo il potere, per queste ultime, di stabilire soluzioni organizzative diverse da esercitarsi in conformità ai principi che sarebbero stati stabiliti dalla legge di riforma delle autonomie locali. In difetto di tale legge quel potere poteva essere esercitato dal 1° gennaio 1979 in avanti.

Codesta competenza delle regioni da costituire, fondere e sopprimere gli enti pubblici sottoposti alla loro vigilanza era stata del resto già fatta salva dall'articolo 35 della legge 20 marzo 1975, n. 70, sul riordinamento degli enti pubblici substatali e dei loro dipendenti.

Decorso inutilmente il termine del 1° gennaio 1979 e rivelatasi bisognosa di tempi assai lunghi l'elaborazione e l'approvazione della normativa sulle autonomie locali, il Governo fin dalle passate legislature (cfr. atto Camera n. 2729, per la penultima, e numero 2594 per l'ultima) aveva presentato appositi disegni di legge, decaduti per la fine anticipata di

entrambe. Quei disegni, al pari del presente, erano intesi a dettare norme di principio per il riordino degli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, destinate ad essere di guida alle regioni e ad allontanarle dal pericolo di soluzioni non coordinate tra regione e regione, come tali nocive per la stessa attività costruttiva e di gestione del patrimonio edilizio pubblico, l'una e l'altra esercitata da enti il cui ruolo fondamentale nell'attuazione della politica edilizia non potrebbe ad alcun titolo essere sconosciuto.

Codesta necessità di coordinamento è avvalorata dal rilievo che alcune regioni (Toscana, Abruzzo ed altre) già hanno legiferato in materia con risultati sensibilmente divergenti tra loro.

Ai sopra ricordati disegni di legge si ispira il presente provvedimento, che tuttavia non ha trascurato le osservazioni nel frattempo proposte da forze politiche e sociali.

Può essere utile premettere all'esame del disegno di legge qualche rapida nota sugli istituti autonomi per le case popolari.

2. È frequente in dottrina e in giurisprudenza l'affermazione che gli IACP sono enti pubblici non economici, in quanto svolgono funzioni primarie per la realizzazione di un servizio pubblico fondamentale, quale indubbiamente è quello della provvista dell'alloggio (in proprietà o in fitto) ai lavoratori e alle famiglie meno abbienti. Tuttavia di recente, sia pure ai fini della decisione della questione di assoggettabilità all'ILOR degli immobili locati dagli IACP, si è dato per pacifico che essi esercitano un'attività prevalentemente commerciale, e quindi un'impresa. In ogni caso sugli istituti è imperniata tutta l'edilizia « sovvenzionata », che com'è noto è integralmente finanziata con capitale pubblico, mentre ad essi sono devoluti l'approvazione dei progetti e gli adempimenti di carattere tecnico relativi alla loro esecuzione (cfr. articoli 62 e 63 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e il decreto del Presidente

della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036).

Gli IACP si autofinanziano. Infatti non percepiscono sovvenzioni a carico dello Stato, né di altri enti, limitandosi a fruire di una percentuale sugli appalti per spese tecniche (articolo 5, lettera *c*), del decreto del Presidente della Repubblica 1036 citato) e di un'aliquota dei canoni di locazione per spese generali e di manutenzione (articolo 19, lettera *b*) e *c*) del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, e articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513).

Il sistema è adeguato fino a quando e in quanto i finanziamenti statali per i programmi siano congrui, e d'altra parte finché i canoni di locazione siano sufficienti. Ma quando tali presupposti vengono meno, come nei dieci anni che hanno preceduto l'avvio dei programmi previsti dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, è inevitabile l'accumularsi di gravi disavanzi nei bilanci di quasi tutti gli IACP, aggravati tra l'altro da un preoccupante aumento della morosità, specialmente nelle aree di grandi comuni e nelle province meridionali. Tali disavanzi, esclusi quelli degli istituti medi e piccoli del centro-nord, sanabili con i mezzi in vigore (articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513), per i grandi istituti sono irreversibili senza un adeguato intervento finanziario, che ormai non può provenire che dalle regioni.

3. Come si è notato, il presente disegno di legge detta una normativa soltanto di principio, per assicurare flessibilità all'intervento regionale e consentire interventi articolati, in ragione della varietà di situazioni esistenti tra l'una e l'altra località.

L'articolo 1 conferma per gli IACP la natura di enti pubblici istituzionali (quindi, non corporativi) e, con l'ammetterne la costituzione a livello regionale e subregionale, ne ribadisce altresì la natura di enti a circoscrizione territoriale, con la differenza tuttavia che sinora per gli IACP il territorio ha coinciso solitamente con quello di una provincia, mentre ora si

ammette la possibilità di un ente a circoscrizione diversa (articolo 3).

L'articolo 2 concerne l'ente edilizio regionale ed i compiti che ad esso sono in particolare attribuiti.

Gli articoli 3, 4 e 5 disciplinano la costituzione, l'ambito territoriale ed i compiti degli enti edilizi sub-regionali, nonché l'istituzione di organi consultivi, quale il Comitato tecnico amministrativo, per l'esame dei progetti edilizi.

L'articolo 6 attribuisce alla regione il potere di istituire contributi e rimborsi a favore dell'ente edilizio regionale nonché degli enti edilizi subregionali, nonché di stabilire la misura delle quote di canone di cui alle lettere *b)* e *c)* dell'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035.

L'articolo 7 stabilisce che, previa predisposizione di uno statuto tipo da parte del Ministro dei lavori pubblici su proposta del CER, lo statuto degli enti regionali e subregionali sia approvato dalla regione.

L'articolo 8 detta i criteri per la formazione del bilancio, con particolari garanzie per il contenimento della spesa.

L'articolo 9 regola, la possibilità, pur nel rispetto dell'autonomia degli enti edilizi, di un concreto esercizio dei poteri sostitutivi da parte della regione e dello Stato, in caso di persistenti inadempienze degli enti stessi, all'uopo prevedendosi anche la nomina di un commissario.

L'articolo 10 rende in pratica obbligatoria, sia pure gradualmente, l'autogestione degli alloggi e dei servizi da parte degli assegnatari (prima soltanto facoltativa ai sensi dell'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972 n. 1035), intesa quale forma positiva di partecipazione dei cittadini alla gestione della cosa pubblica.

L'articolo 11 detta norme transitorie e fissa alcuni criteri per evitare soluzioni di continuità nel delicato momento del trasferimento dei beni, funzioni e personale degli IACP e dei loro consorzi ai nuovi enti regionali.

L'articolo 12 pone limiti all'indebitamento degli IACP disponendo che le spese non possano eccedere la misura prevista

nel bilancio di previsione e limitando le anticipazioni di tesoreria.

L'articolo 13 attribuisce al CIPE in via provvisoria la determinazione annuale del canone minimo di edilizia residenziale pubblica previsto dall'articolo 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Per contenere al massimo il fenomeno della morosità, assai accentuatosi in alcune aree, l'articolo 14 disciplina minutamente l'istituto della delega, da parte dei lavoratori subordinati di qualunque specie e dei pensionati (esclusi i fruitori di pensione minima INPS), allo IACP per la riscossione, tramite i datori di lavoro o gli enti erogatori della pensione, del canone di locazione degli alloggi e degli oneri accessori sulla retribuzione.

Per quanto concerne i canoni dovuti dai lavoratori autonomi, gli Istituti potranno avvalersi delle procedure vigenti per la riscossione dei tributi comunali.

L'articolo 15 prevede il caso della opposizione, da parte dell'assegnatario dell'alloggio, alla determinazione del canone e degli oneri accessori comunicata dall'Istituto autonomo case popolari sia al datore di lavoro che all'assegnatario medesimo.

Sull'opposizione decide il Presidente dell'Istituto, e sul relativo provvedimento è ammesso ricorso al conciliatore o al pretore, con le modalità di cui alla legge 1978, n. 392.

L'articolo 16 stabilisce i termini per la presentazione e l'approvazione del piano bilancio consuntivo successivo all'entrata in vigore della legge.

Per il ripianamento dei disavanzi relativi ai bilanci anteriori l'articolo 17 autorizza gli Istituti autonomi case popolari ad utilizzare le somme di cui all'articolo 25 della legge n. 513 del 1977 con il rispetto delle condizioni della norma prevista.

Gli articoli 18 e 19 dispongono per il recupero delle morosità progressive e la relativa sanatoria.

Gli articoli 20 e 21 riguardano il divieto di assunzione di personale fino all'entrata in vigore della legge regionale di riorganizzazione degli enti edilizi nonché la successione dei rapporti tra gli attuali Istituti autonomi case popolari e i costi-

tuenti enti di edilizia precedendo intanto la continuazione in capo agli Istituti autonomi case popolari dello svolgimento dei compiti loro attualmente affidati.

4. Il titolo III del presente disegno di legge (cessione in proprietà degli alloggi in proprietà o in gestione degli Istituti autonomi case popolari) risponde alle seguenti esigenze:

1) risolvere questioni rimaste insolute con grave insoddisfazione degli assegnatari in dipendenza della legge 8 agosto 1977, n. 513;

2) liberare con il massimo possibile di rapidità gli enti gestori del peso loro derivante dalla gestione di situazioni immobiliari miste locazione-proprietà residue da concessioni precedenti e successive alla legge 8 agosto 1977, n. 513;

3) avviare un processo di rinnovamento del patrimonio edilizio pubblico che eviti eccessivi oneri di manutenzione e risanamento e consenta — comunque — un accesso alla proprietà della casa in conformità al dettato della Costituzione;

4) realizzare una ingente provvista di denaro per un pronto reinvestimento nel settore dell'edilizia pubblica aggiungendo risorse del risparmio delle famiglie agli investimenti che il Governo si propone di programmare di attuazione dei piani di intervento nei vari settori dell'edilizia.

Nella formulazione del presente titolo i quattro obiettivi trovano un equilibrato riscontro nella configurazione di una normativa che fa affidamento ancora una volta nelle strutture operative degli Istituti autonomi case popolari con una prova di fiducia il cui fondamento trova riscontro più che sulla condizione gestionale, disastrosa ed intollerabilmente sfilacciata per i maggiori Istituti autonomi case popolari, su una logica di intervento la cui utilità trova, nella storia dell'edilizia e dell'urbanistica, la più convincente delle prove.

5. Con l'articolo 22 si individuano gli alloggi soggetti alla cessione e cioè:

a) quelli compresi in edifici costruiti in forza di leggi entrate in vigore il 31 dicembre 1977;

b) quelli compresi in fabbricati con alloggi già ceduti o in corso di cessione;

c) quelli compresi in edifici ubicati in comuni con meno di 5.000 abitanti.

L'articolo 23 esclude dalla cessione, gli alloggi di servizio, gli alloggi ubicati nei centri storici e quelli per i militari.

L'articolo 24 regola la cessione a regime.

L'articolo 25 proclama il diritto alla cessione in proprietà degli alloggi di cui all'articolo 22 per tutti coloro che tra l'altro in forza di assegnazione abbiano goduto l'alloggio da almeno dieci anni.

L'articolo 26 detta disposizioni sul contenuto, sui tempi e sulle modalità per la presentazione della domanda di cessione nell'ambito della predisposizione dei programmi di cessione da attuarsi questi ultimi a cura degli enti proprietari o gestori degli immobili.

Si è ritenuto di dover prevedere anche, in caso di inadempienza dell'ente gestore agli obblighi connessi con l'attuazione del programma alla nomina da parte della regione di un commissario *ad acta*.

L'articolo 27 intende facilitare l'attuazione dei programmi di vendita, autorizzando l'ente gestore ad assegnare in locazione altro alloggio di edilizia residenziale pubblica all'assegnatario che non abbia interesse all'acquisto dell'abitazione occupata, e ciò anche nel caso che questi abbia perduto i requisiti per la permanenza, purché non si siano già verificate le condizioni di decadenza previste dalle disposizioni regionali attuative della delibera CIPE del 19 novembre 1981, ovvero in carenza di tali disposizioni.

Per gli assegnatari nei cui confronti le condizioni di decadenza si siano già verificate, l'ente gestore dovrà limitarsi ad assicurare la disponibilità di altro alloggio per il periodo massimo di due anni.

L'articolo 28 consente di anticipare fra le parti (non quindi nei confronti dei terzi) gli effetti del trasferimento della

proprietà dell'abitazione al momento in cui l'assegnatario, ricevuta la comunicazione del prezzo da parte dell'ente gestore, ne dia la propria accettazione scritta indicando le modalità del pagamento prescelto e provvedendo a regolarizzare le eventuali morosità.

La comunicazione dell'ente gestore all'assegnatario deve essere in ogni caso effettuata entro sei mesi dalla scadenza del termine per tale adempimento previsto dal programma di cessione.

All'ente gestore è comunque assicurato il diritto di prelazione già previsto nell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

L'articolo 29 stabilisce il prezzo base di cessione in misura uguale al limite massimo del costo di intervento per l'edilizia sovvenzionata stabilito dalla regione in vigore al momento della cessione.

Il prezzo base è moltiplicato per i coefficienti previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e cioè per la classe demografica, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e della abitazione.

L'articolo 30 disciplina le modalità di pagamento del prezzo che può avvenire in unica soluzione o con pagamento rateale e con condizioni differenziate in relazione al reddito familiare complessivo.

A questo riguardo sono considerate tre ipotesi: reddito non superiore al limite previsto per l'applicazione dell'equo canone, reddito compreso fra tale limite ed il massimo in vigore per beneficiare di mutui agevolati e reddito superiore a quest'ultimo limite.

Nel caso di pagamento rateale del prezzo, l'entità della quota in contanti tiene conto della necessità di realizzare nel minor tempo possibile le disponibilità finanziarie conseguenti alla cessione degli alloggi.

È assimilato a quello in contanti il prezzo pagato nell'anno.

L'articolo 31 conferma la validità dell'articolo 25 della legge n. 513 del 1977 per quanto riguarda la contabilizzazione delle somme ricavate dalla cessione degli alloggi.

Con l'articolo 32 viene dettata una norma transitoria relativamente alle domande di cessione regolate dagli articoli 27 e 28 della legge 1977 n. 513 i cui conseguenti rapporti siano ancora pendenti.

L'Istituto postelegrafonico, che è ente di diritto pubblico sottoposto a vigilanza del Ministero delle poste e telecomunicazioni (articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica n. 542 dell'8 aprile 1953), incluso ora nella tabella degli enti « necessari » allegata alla legge 20 marzo 1975, n. 70, e, infine, assoggettato alle disposizioni dell'articolo 25 della legge 5 agosto 1978 n. 468, ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio di ministri 3 novembre 1983 (su *Gazzetta Ufficiale* n. 305 del 7 novembre 1983), gestisce numerose attività « assistenziali » in favore del personale postelegrafonico ed ha, tra i suoi fini primari, quello di erogare il trattamento di quiescenza ai direttori di ufficio locale, ai titolari di agenzia, ai supplenti, ai ricevitori e ai portalettere, secondo quanto dispongono l'articolo 77 del decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 1952, n. 656 e l'articolo 2, terzo comma, lettera a, del decreto del Presidente della Repubblica n. 542 del 1953.

L'Istituto è proprietario di numerosi immobili, acquistati con gli utili di esercizio delle varie gestioni e con altri proventi derivanti da finanziamenti statali, che furono a tempo debito destinati a « riserve matematiche » delle gestioni previdenziali, giusta quanto disponevano gli articoli 17 e 24 del citato decreto del Presidente della Repubblica 8 aprile 1953, n. 542.

Il consiglio di amministrazione dell'ente, rilevato che il patrimonio immobiliare è venuto via via deteriorandosi con conseguenti aggravii delle passività di gestione, il cui equilibrio già da tempo risulta compromesso dall'ostinata pervicacia degli inquilini a ritenere non assoggettabili i relativi rapporti locatizi alla disciplina della legge n. 392 del 1978, è addivenuto alla determinazione di suggerire a questo Ministero una iniziativa tendente ad alienare i detti immobili agli

attuali locatari, con varie facilitazioni nella determinazione del corrispettivo e nelle modalità di pagamento.

La proposta dell'Istituto, che nella motivazione mostrava di ispirarsi anche alle originarie finalità « sociali » dalla legge assegnate alla sua attività, non è sembrata accoglibile a questo Ministero nella parte in cui era intesa ad ottenere un preventivo assenso dell'autorità vigilante all'alienazione del patrimonio immobiliare con semplici atti amministrativi, e ciò non solo e non tanto in considerazione dell'originaria funzione di garanzia, cui gli immobili erano per legge preordinati, quanto anche e soprattutto per l'impossibilità di conciliare il metodo di contrattazione prescelto (trattativa privata) e le varie facilitazioni previste in favore degli attuali locatari con le norme di contabilità e amministrazione contenute nel regolamento generale approvato con decreto del Presidente della Repubblica 18 dicembre 1979 n. 696.

Il vigilante Ministero, peraltro, condivide i motivi di fondo che hanno ispirato l'iniziativa dell'Istituto, essendo certo, da un lato, che l'età media degli immobili è tale da rendere assolutamente antieconomica la relativa gestione, e che, dall'altro lato, le aspettative di numerosi inquilini, occupanti gli alloggi *de quibus* da moltissimi anni, meritano di essere soddisfatti in un'epoca, quale l'attuale, caratterizzata da un sempre crescente bisogno di case d'abitazione e, per converso, da una generale predisposizione delle forze politiche e sociali a soddisfare tale bisogno in favore dei ceti meno abbienti.

Si è perciò ritenuto opportuno cogliere l'occasione fornita dal presente disegno di legge in modo da abbinare le due iniziative legislative; ciò sia per l'evidente omogeneità delle situazioni, che le due emanande leggi dovrebbero disciplinare, sia perché è logico presumere che l'inserimento di poche norme « speciali » in un più ampio articolato, sul quale già si sono registrati consensi della maggior parte delle forze politiche, possa facilitare l'approvazione delle prime in concomitanza con l'esame del progetto più ampio, ri-

sparmiando anche alle competenti commissioni parlamentari il maggior carico di lavoro che la presentazione di un autonomo disegno di legge, per la disciplina della materia « speciale », sicuramente comporterebbe.

Va peraltro posto in rilievo che con tutti i criteri ispiratori della normativa concernente gli Istituti autonomi case popolari hanno potuto essere recepiti nelle particolari disposizioni relative agli immobili dell'Istituto postelegrafonici: in particolare, è stato necessario dettare autonomi criteri per la determinazione del prezzo e per la regolamentazione delle modalità di pagamento, atteso che, da un lato, l'intervento delle regioni (previsto per gli immobili dell'Istituto autonomo case popolari) avrebbe potuto comportare disparità di trattamento per situazioni omogenee — tali dovendosi configurare le posizioni dei locatari degli immobili dell'Istituto, che da sempre sono soggetti a una regolamentazione unitaria dei rispettivi rapporti locatizi — e che, dall'altro lato, in caso di alienazione degli immobili a terzi, diversi dagli attuali locatari, più non si giustificano le agevolazioni e le facilitazioni di pagamento previste invece in favore degli inquilini in ragione dei fini « sociali » che l'ente tuttora persegue.

Va inoltre sottolineato che il parere dell'UTE sulla congruità del prezzo è allo stato della legislazione obbligatorio per l'ente, stante il rinvio, fatto alle vigenti disposizioni in materia di amministrazione del patrimonio dello Stato, dall'articolo 77 del decreto del Presidente della Repubblica 18 dicembre 1979, n. 696; sicché è sembrato inopportuno modificare, con norme di carattere speciale e, se si vuole, di privilegio, principi e regola generali da tempo applicati costantemente alla materia *de qua*, garanzia di una adeguata remunerazione dell'atto dispositivo e della obiettività della scelta del privato contraente da parte dell'amministrazione pubblica che intenda alienare in tutto o in parte il suo patrimonio immobiliare.

Per le cessioni fatte agli attuali locatari sono poi previste quote di abbattimento del « giusto » prezzo (determinato dall'UTE in base ai parametri forniti dalla legge n. 392 del 1978) che tengono conto di talune situazioni soggettive (quali, ad esempio, la durata del rapporto di locazione e i limiti del reddito familiare risultante dalla dichiarazione IRPEF per l'anno precedente) che, trovando riscontro nelle corrispondenti norme del disegno di legge concernente gli immobili IACP, appaiono meritevoli di particolare protezione alla luce delle finalità sociali perseguite dall'Istituto, peraltro non dis-

simili sotto tale aspetto da quelle caratterizzanti l'azione degli enti che operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Norme di dettaglio prevedono, infine, il diritto di prelazione e la facoltà di riscatto dell'immobile venduto a terzi, da parte del locatario avente titolo all'acquisto, la possibilità per l'amministrazione di operare ritenute sugli stipendi al fine del recupero della parte di corrispettivo reteizzato, l'obbligo a carico dell'Istituto, di reimpiegare il ricavato secondo l'originaria destinazione degli immobili alienati.

PAGINA BIANCA

DISEGNO DI LEGGE

PAGINA BIANCA

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

ENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA

ART. 1.

(Istituti, consorzi ed enti edilizi).

Le regioni a statuto ordinario provvedono con legge alla riorganizzazione degli istituti autonomi per le case popolari ed alla istituzione degli enti edilizi a circoscrizione regionale nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalla presente legge.

La legge regionale deve essere approvata entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

Gli istituti ed enti indicati nel primo comma sono enti pubblici non economici dotati di autonomia amministrativa e contabile.

I consorzi obbligatori fra istituti autonomi per le case popolari istituiti con l'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, saranno soppressi e il loro patrimonio verrà devoluto ai rispettivi enti edilizi regionali.

ART. 2.

(Ente edilizio regionale).

L'ente edilizio regionale esercita funzioni di direzione, coordinamento e controllo anche di merito sugli istituti autonomi per le case popolari operanti nella regione.

All'ente sono inoltre attribuite le seguenti funzioni, oltre a quelle di cui al successivo articolo 4, primo comma, n. 8, ed agli articoli 7 e 8:

1) studio e formulazione di proposte obbligatorie per l'esercizio da parte

della regione delle attribuzioni stabilite dall'articolo 4, della legge 5 agosto 1978, n. 457, lettere *a), b), c), d), h), i)*, concernenti rispettivamente l'individuazione del fabbisogno abitativo, la formazione dei programmi, la ripartizione degli interventi, l'individuazione dei soggetti realizzatori dei programmi edilizi, la comunicazione periodica della situazione di cassa, la relazione sullo stato di attuazione dei programmi;

2) raccolta, elaborazione e diffusione di dati ed informazioni relativi al settore edilizio ed alla strumentazione urbanistica, in collegamento con gli enti locali, nonché ai programmi edilizi, alle opere di urbanizzazione ed alle opere pubbliche programmate o promosse dalla regione;

3) studio delle soluzioni organizzative ottimali per lo svolgimento delle competenze attribuite agli istituti autonomi per le case popolari;

4) gestione dei servizi comuni degli istituti autonomi per le case popolari il cui livello di economicità corrisponda a quello del territorio della regione;

5) esercizio diretto delle attribuzioni previste dall'articolo 4, lettere *e), f), g), m)*, della legge 5 agosto 1978, n. 457, attinenti rispettivamente alla vigilanza sulle cooperative edilizie, all'anagrafe degli assegnatari, alla definizione dei costi massimi ammissibili, al controllo sui programmi di edilizia abitativa.

ART. 3.

(Istituti autonomi per le case popolari).

In ciascuna regione saranno conservati gli istituti autonomi per le case popolari il cui ambito territoriale coincide di regola con quello della provincia. Tuttavia la regione, previo parere vincolante del comitato per l'edilizia residenziale, può determinare un ambito territoriale diverso, secondo criteri di funzionalità e di economicità.

Gli istituti possono essere articolati secondo ulteriori livelli di decentramento

in modo da garantire la migliore utilizzazione del patrimonio abitativo pubblico, particolarmente nelle zone di maggiore densità demografica.

ART. 4.

(Attribuzioni degli istituti autonomi per le case popolari).

Agli istituti autonomi per le case popolari sono demandate in particolare le seguenti attribuzioni:

1) attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica diretti alla costruzione di abitazioni nonché al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici;

2) acquisizione ed urbanizzazione delle aree destinate agli insediamenti residenziali di propria competenza;

3) gestione dei finanziamenti destinati alla realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito territoriale di competenza;

4) esame e approvazione di atti tecnici ed amministrativi relativi all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica;

5) verifica del rispetto dei vincoli tecnici, economici e temporali nonché dei requisiti soggettivi degli interventi di edilizia pubblica o di altri interventi comunque fruanti di finanziamenti o agevolazioni pubbliche e dei relativi attestati;

6) vigilanza sugli enti, imprese e privati ai quali è affidata la realizzazione di interventi di cui al precedente n. 5;

7) gestione del patrimonio abitativo pubblico esistente nell'ambito territoriale di competenza trasferito ai sensi dell'articolo 21;

8) espletamento dei compiti che mediante convenzione saranno ad essi devoluti dagli enti territoriali in materia di assetto ed utilizzazione del territorio e di quelli che nella stessa materia potranno essere loro demandati dalla regione tramite l'ente edilizio regionale.

ART. 5.

(Comitato
tecnico amministrativo).

Presso ciascun istituto autonomo per le case popolari è costituito un comitato tecnico-amministrativo per l'esame preventivo e il parere sugli atti sottoposti all'approvazione dell'ente ai sensi dell'articolo 4, numero 4.

La composizione del comitato e la disciplina del suo funzionamento sono stabiliti con legge regionale.

ART. 6.

(Provvisa per gli enti e gli istituti).

Per il funzionamento dell'ente edilizio regionale, la regione stabilisce:

1) il contributo da corrispondere annualmente all'ente per i servizi di studio, elaborazione, informazione e controllo ad esso spettanti e affidati;

2) la misura dei contributi o dei rimborsi che dovranno essere corrisposti all'ente per i servizi prestati o svolti nei confronti di altri soggetti.

Per il funzionamento degli istituti autonomi per le case popolari, la regione delibera, su conforme proposta dell'ente edilizio regionale:

a) la misura dei rimborsi per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale;

b) la misura dei contributi o dei rimborsi che dovranno essere corrisposti all'ente per i servizi prestati o svolti nei confronti di altri soggetti;

c) la misura delle quote di canone di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, con le modalità previste dall'articolo 25, secondo comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513.

ART. 7.

(Statuti).

Gli statuti dell'ente edilizio regionale e degli istituti autonomi per le case popolari sono approvati dalla regione.

In essi deve essere previsto che il consiglio di amministrazione dell'Istituto autonomo per le case popolari è composto da un presidente e un vice presidente, i quali saranno nominati dalla regione su proposta, solo per gli Istituti, dell'ente edilizio regionale, dal direttore e dal capo ufficio tecnico dell'istituto, da un rappresentante della locale camera di commercio, da tre rappresentanti dei lavoratori designati dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, da un rappresentante degli assegnatari, inquilini del dato istituto, designato dalle associazioni più rappresentative della categoria, da un tecnico della regione e da un tecnico della provincia con qualifica direttiva.

In totale i membri del consiglio di amministrazione non potranno essere più di undici. Deve essere inoltre previsto un collegio sindacale costituito da un rappresentante del Ministero del tesoro e da due rappresentanti della provincia scelti tra gli iscritti all'albo dei revisori dei conti.

Può essere altresì introdotta per gli istituti con sede in capoluoghi di regione la previsione di un'organizzazione articolata in due distinte strutture, con competenza limitata per l'una alla produzione, per l'altra alla gestione di fabbricati ivi compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso l'organizzazione dell'ente deve ispirarsi a criteri di economicità e di efficienza, garantendo in particolare un'adeguata capacità decisionale delle strutture amministrative e tecniche.

ART. 8.

(Bilanci preventivi e conti consuntivi).

L'ente edilizio regionale e gli istituti autonomi per le case popolari predispon-

gono ogni anno il bilancio pluriennale di previsione e quello annuale di previsione, redatti in termini di competenza e di cassa secondo gli schemi-tipo, conformi ai principi della legge 19 maggio 1976, n. 335, e della legge 5 agosto 1978, n. 468, approvati dal Ministero del tesoro, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, su proposta del comitato per l'edilizia residenziale.

I bilanci preventivi ed i conti consuntivi dell'ente edilizio regionale e degli istituti autonomi per le case popolari, corredati dalle relazioni degli organi di amministrazione e di controllo, sono comunicati per l'approvazione, rispettivamente, alla regione e all'ente edilizio regionale ai fini dell'esercizio dei poteri di vigilanza ad essi attribuiti.

Le entrate di cui al precedente articolo 6 debbono consentire il pareggio dei bilanci preventivi dei predetti enti ed istituti.

Nel caso di articolazione dell'istituto autonomo per le case popolari in due distinte parti, a norma del penultimo comma dell'articolo 7, anche i bilanci dovranno essere strutturati con distinto riguardo alla produzione ed alla gestione.

ART. 9.

(Controlli sostitutivi).

Le regioni stabiliscono le forme e le modalità di esercizio dei poteri sostitutivi, nel caso di inosservanza dei termini tassativamente assegnati da norme regionali e statali, da parte degli enti di cui alla presente legge per gli adempimenti di loro competenza nell'attuazione dei programmi finanziari dello Stato o della regione.

Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 5 della legge 3 gennaio 1978, n. 1, il presidente dell'ente edilizio regionale comunica alla regione, al comitato per l'edilizia residenziale e al Ministero del tesoro ogni eventuale ritardo in cui siano incorsi gli istituti autonomi per le case popolari soggetti al controllo dell'ente, rispetto ai termini stabiliti per il compimento di atti previsti come obbligatori da leggi statali o regionali.

Qualora la regione non provveda a sostituirsi all'istituto entro 90 giorni dalla comunicazione prevista nel secondo comma, il commissario del Governo, su proposta del comitato per l'edilizia residenziale, provvede con proprio decreto all'esercizio dei poteri sostitutivi.

I poteri sostitutivi della regione possono esercitarsi anche attraverso la nomina di un commissario.

ART. 10.

(Autogestione).

Le regioni apprestano gli strumenti atti a favorire l'autogestione da parte degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e dei relativi servizi.

Tale forma di partecipazione è gradualmente attuata per gli alloggi già assegnati, mentre per i nuovi assegnatari è espressamente prevista nel contratto di locazione.

Per assicurare il corretto funzionamento delle amministrazioni in autogestione degli edifici di cui sopra, viene adottato apposito regolamento, in cui è previsto il ricorso ad interventi sostitutivi in caso di inadempienza degli assegnatari, facendo carico della vigilanza agli istituti autonomi per le case popolari.

ART. 11.

(Trattamento economico e normativo del personale).

La regione, sulla base di accordi sindacali nazionali, determina con legge il trattamento economico e normativo del personale degli enti edilizi operanti nel proprio territorio, ai sensi dell'articolo 35 della legge 20 marzo 1975, n. 70, e nel rispetto della legge-quadro 29 marzo 1983, n. 93, prevedendo anche la mobilità del personale fra gli enti edilizi stessi.

Il personale dipendente dagli istituti autonomi per le case popolari e dai loro consorzi, che si trovi in servizio alla data

di entrata in vigore della legge regionale di cui all'articolo 1, è trasferito agli istituti previsti dall'articolo 3 e all'ente edilizio regionale. A tale personale deve essere assicurata la continuità del rapporto di impiego e garantito un trattamento economico globale e di quiescenza non inferiore a quello goduto all'atto del trasferimento, nonché la destinazione a funzioni corrispondenti a quelle già esercitate. Nel caso in cui detto personale fruisca di un trattamento economico globale superiore a quello determinato dal provvedimento legislativo di cui al precedente primo comma, la differenza deve essere riassorbita secondo le modalità che sono state stabilite con lo stesso provvedimento legislativo.

ART. 12.

(Limiti di spesa).

A decorrere dall'entrata in vigore della presente legge gli istituti autonomi per le case popolari e gli istituendi enti edilizi non possono disporre alcuna spesa in misura superiore all'importo autorizzato dal bilancio di previsione.

L'indebitamento per anticipazioni di tesoreria da parte degli istituti e degli enti non può superare il limite dei tre dodicesimi delle entrate accertate nell'anno precedente.

È fatto divieto agli istituti e agli enti di ricorrere a qualsiasi forma di indebitamento, ad eccezione dei mutui per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale debitamente approvati.

Per l'inosservanza delle disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano a carico dei componenti del consiglio di amministrazione, del presidente e del direttore generale gli articoli 81, 82 e 83 del regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, e successive modificazioni e integrazioni.

Il secondo comma dell'articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, è sostituito dal seguente:

« Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la regio-

ne, su proposta degli istituti autonomi per le case popolari, definisce, entro i massimali determinati dal Ministro per i lavori pubblici su proposta del comitato per l'edilizia residenziale, l'ammontare delle quote di cui alle lettere *b)* e *c)* del citato articolo 19, da aggiornare annualmente entro il 31 dicembre dell'anno precedente. Qualora il Ministro dei lavori pubblici non abbia determinato i massimali entro il 30 ottobre, l'aggiornamento non potrà essere superiore al 10 per cento dell'anno precedente ».

ART. 13.

(Aggiornamento del canone minimo).

Se entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge la regione non provvede con legge all'attuazione della delibera del CIPE di cui all'articolo 2, n. 2, della legge 5 agosto 1978, n. 457, all'aggiornamento annuale del canone minimo previsto dall'articolo 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513, provvede il CIPE, su proposta del comitato per l'edilizia residenziale, in base all'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati quale risulta dagli accertamenti dell'ISTAT.

ART. 14.

(Riscossione dei canoni).

Gli istituti autonomi per le case popolari sono autorizzati a riscuotere direttamente dal datore di lavoro o dall'ente di previdenza erogatore delle pensioni i canoni derivanti dai contratti di locazione di cui siano parte i lavoratori dipendenti ed i pensionati assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica dei quali gli istituti predetti abbiano la proprietà o la gestione.

La riscossione concerne anche gli oneri accessori previsti dall'articolo 19, lettere *b)*, *c)* e *d)*, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035.

L'assegnatario dell'alloggio ed il suo datore di lavoro sono tenuti a dare immediata comunicazione all'istituto competente della cessazione del rapporto di lavoro nonché di ogni modificazione del medesimo rapporto riguardante l'ammontare delle somme assoggettabili a ritenuta.

Ai fini di cui al presente articolo gli istituti comunicano ai datori di lavoro o agli enti previdenziali gli importi relativi ai canoni di locazione, agli oneri accessori e relative revisioni successive. Copia di tali comunicazioni è inviata ai singoli assegnatari.

Dal primo mese successivo alla ricezione di tali comunicazioni i datori di lavoro e gli enti di previdenza sono tenuti a praticare sulle somme dovute ai lavoratori o ai pensionati le ritenute corrispondenti agli importi ivi indicati e a versare tali importi agli istituti competenti entro 10 giorni dalla scadenza di ciascuna mensilità.

Ai fini della determinazione delle somme da assoggettare a ritenuta si tiene conto, oltre che delle retribuzioni e delle pensioni, anche dell'indennità integrativa speciale e dell'indennità di contingenza.

In caso di ritardo nel versamento delle ritenute agli istituti competenti è dovuto sulle medesime somme un interesse pari a quello previsto in materia di tasse e di imposte indirette sugli affari a norma della legge 26 gennaio 1961, n. 29, e successive modificazioni.

La riscossione diretta dei canoni e degli oneri accessori da parte degli istituti ai sensi del presente articolo non può avere ad oggetto le pensioni minime INPS né importi eccedenti la misura di un quinto delle retribuzioni o pensioni percepite dall'assegnatario.

Qualora non sia possibile procedere alla riscossione dell'intero canone ovvero degli oneri accessori per i limiti derivanti dal comma precedente, gli istituti possono procedere nei modi e nelle forme previsti nei commi precedenti anche nei confronti del coniuge o di altri conviventi membri del nucleo familiare dell'assegnatario, che fruiscono di redditi da lavoro.

ro dipendente o di pensione superiore alla minima INPS.

Le disposizioni che precedono si applicano anche nei confronti dei dipendenti e dei pensionati delle pubbliche amministrazioni indicate nell'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 5 gennaio 1950, n. 180, e successive modificazioni, ai quali sono inoltre applicabili in quanto compatibili con le presenti disposizioni gli articoli 58, 59 e 60 del citato decreto.

Per la riscossione dei canoni di locazione dovuti dai lavoratori autonomi gli istituti possono avvalersi delle procedure previste per la riscossione dei tributi comunali. In caso di ritardo nel pagamento dei canoni è dovuto un interesse pari a quello indicato al settimo comma.

ART. 15.

(Opposizione dell'assegnatario).

Nel termine di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al quarto comma dell'articolo precedente l'assegnatario può fare opposizione avverso la determinazione degli importi indicati dagli istituti.

L'opposizione si propone con ricorso in carta semplice diretto al presidente dell'istituto, da comunicarsi anche al datore di lavoro o all'ente previdenziale.

L'opposizione non sospende l'operatività delle riscossioni, salvo conguagli successivi.

In esito all'opposizione il presidente dell'istituto notifica all'interessato e al datore di lavoro o all'ente previdenziale l'importo modificato delle ritenute da effettuare, ovvero il rigetto dell'opposizione.

Entro il termine di 30 giorni dalla notifica del provvedimento del presidente dell'istituto di cui al comma precedente, l'interessato può proporre ricorso al conciliatore o al pretore del luogo in cui ha sede l'istituto.

Il conciliatore o il pretore, qualora il ricorso sia proposto oltre il termine previsto dal comma precedente, ne dichiara

l'inammissibilità con ordinanza ricorribile per cassazione.

Al giudizio di opposizione in sede giurisdizionale si applicano le disposizioni contenute nel capo III del titolo I della legge 27 luglio 1978, n. 392.

TITOLO II NORME TRANSITORIE

ART. 16.

(Bilancio consuntivo).

Entro il 31 marzo dell'anno successivo all'entrata in vigore della presente legge, gli istituti autonomi per le case popolari deliberano il bilancio consuntivo relativo all'anno finanziario precedente con distinto riguardo, per gli istituti di cui all'articolo 7, quarto comma, all'attività di produzione e a quella di gestione, e lo trasmettono per l'approvazione alla regione competente entro il successivo 15 aprile.

La regione provvede all'approvazione entro i successivi 60 giorni.

Ove i termini di cui al primo comma non siano rispettati, la regione nomina un commissario che provvede agli adempimenti omessi nel termine che la regione ha stabilito.

ART. 17.

(Disavanzi).

Per il ripianamento dei disavanzi relativi agli esercizi 1983 e precedenti gli istituti autonomi per le case popolari sono autorizzati ad utilizzare le somme contabilizzate o da contabilizzare ai sensi dell'articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Tale utilizzazione è subordinata alle seguenti condizioni:

1) presentazione al comitato per l'edilizia popolare di un dettagliato piano

di recupero dei crediti, contenente l'indicazione dei debitori e dei tempi preventivati per realizzare tutte le riscossioni;

2) autorizzazione del comitato per l'edilizia residenziale, che deve periodicamente controllare lo stato delle operazioni di esazione;

3) impegno a contabilizzare le somme riscosse nella gestione speciale di cui al citato articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

ART. 18.

(Recupero morosità).

Il presidente del collegio sindacale certifica gli elenchi e gli importi dei crediti vantati dall'istituto nei confronti degli utenti.

Copia di essi viene trasmessa al comitato per l'edilizia popolare ed alla regione, unitamente al programma di recupero della morosità, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Il presidente del collegio sindacale dà immediata notizia alla procura generale della Corte dei conti ed al comitato per l'edilizia residenziale della effettuata trasmissione degli elenchi nel termine suindicato.

Il consiglio di amministrazione dell'istituto autonomo delle case popolari formula annualmente, all'atto di approvazione del conto consuntivo, un programma per il recupero delle morosità maturate nell'anno.

Per il recupero delle somme spettanti gli istituto può avvalersi delle procedure previste in materia di riscossioni dei tributi comunali.

ART. 19.

(Sanatoria)

Per le morosità maturate fino al 31 dicembre 1983, i debitori possono adempiere le obbligazioni scadute versando la somma dovuta al netto degli interessi e

delle indennità di mora, in unica soluzione, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

ART. 20.

*(Divieto
di nuove assunzioni).*

A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla data di entrata in vigore della legge regionale di cui all'articolo 1, agli istituti autonomi per le case popolari ed ai loro consorzi è vietata l'assunzione di personale comunque denominato, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 19 della legge 27 dicembre 1983, n. 730.

Agli enti medesimi è fatto divieto di deliberare piani di ristrutturazione dei servizi che comportino aumenti delle qualifiche dei posti già ricoperti alla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 21.

(Successione dei rapporti).

Fino a quando gli enti di cui agli articoli precedenti non saranno costituiti con l'approvazione dello statuto e la nomina degli organi di amministrazione e di controllo, gli istituti autonomi per le case popolari e i loro consorzi continueranno a svolgere, nell'attuale struttura, tutti i compiti loro affidati da leggi statali e regionali, provvedendo agli eventuali rinnovi ed ai necessari adeguamenti degli organi di amministrazione nel rispetto delle modalità e delle scadenze previste dalle vigenti norme.

Il patrimonio immobiliare di proprietà degli istituti, nonché tutti i rapporti giuridici in corso, sono trasferiti agli enti di cui agli articoli precedenti entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge regionale di cui all'articolo 1 e con le modalità da essa indicati.

TITOLO III

CESSIONE IN PROPRIETÀ
DI ALLOGGI APPARTENENTI
AGLI ISTITUTI AUTONOMI
PER LE CASE POPOLARI,
O DA QUESTI GESTITI,
ED ALTRE NORME IN MATERIA

ART. 22.

(Alloggi soggetti a cessione).

Sono ceduti in proprietà nei limiti e secondo le modalità di cui alle disposizioni seguenti:

1) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica costruiti con il concorso o con il contributo dello Stato dagli istituti autonomi per le case popolari, compresi quelli acquistati a totale carico dello Stato, che appartengano in proprietà a detti istituti o siano da questi gestiti, e siano compresi in edifici costruiti in forza di leggi entrate in vigore entro il 31 dicembre 1977;

2) gli alloggi di cui al n. 1 facenti parte di fabbricati che, in qualsiasi tempo costruiti, comprendono unità già cedute o in corso di cessione in proprietà agli assegnatari;

3) gli alloggi compresi in edifici ubicati in comuni con popolazione inferiore a cinquemila abitanti, il cui numero è stabilito in base agli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT, sempreché non siano situati in aree metropolitane né compresi nelle aree nelle quali sussista una situazione di particolare tensione abitativa, dichiarata ai sensi del secondo comma dell'articolo 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

Rimane ferma la disciplina dei locali destinati ad uso non abitativo, la cui cessione è possibile nei limiti previsti dalla normativa vigente e comunque a prezzo di mercato.

ART. 23.

(Esclusione della cessione in proprietà).

Sono esclusi dalla cessione in proprietà:

1) gli alloggi la cui assegnazione sia essenzialmente condizionata alla prestazione in loco di un determinato servizio presso pubbliche amministrazioni;

2) gli alloggi che si trovano negli stessi immobili nei quali hanno sede uffici, comandi, reparti o servizi delle dette amministrazioni;

3) gli alloggi ubicati nei centri individuati dai comuni ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, quando abbiano particolare rilevanza sociale o storico-artistica;

4) gli alloggi costruiti o da costruire ai sensi dell'articolo 343, secondo comma, del testo unico sull'edilizia popolare ed economica approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

ART. 24.

(Cessione a regime).

Gli alloggi non cedibili a tenore del precedente articolo 22 possono essere ceduti a decorrere dal 1° gennaio 1987, nei limiti di quote corrispondenti ad un terzo del patrimonio immobiliare ultimato nel biennio precedente, con priorità per gli edifici di maggiore vetustà.

Gli alloggi e i locali elencati dall'articolo 23 sono esclusi anche dalla cessione a regime prevista dal presente articolo.

ART. 25.

(Soggetti della cessione).

Soggetti della cessione sono gli istituti autonomi per le case popolari e coloro i quali siano assegnatari di alloggi contemplati dalla presente legge, o, in caso

di morte dell'assegnatario, il coniuge superstite, i discendenti entro il terzo grado e gli ascendenti, purché detti soggetti siano conviventi con l'assegnatario al momento della morte.

Gli istituti sono legittimati a cedere sia gli alloggi di cui sono proprietari, sia gli alloggi dei quali hanno solo la gestione, ai cui proprietari saranno imputati gli effetti giuridici della cessione.

Presupposti di ammissibilità della cessione in proprietà sono:

1) il previo integrale pagamento dei canoni di locazione, comprensivi di tutti gli accessori stabiliti dall'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035;

2) l'avere goduto, in forza di assegnazione, di alloggi di edilizia residenziale pubblica per almeno dieci anni alla data di approvazione del programma di cui all'articolo 26; concorre a formare detto termine il tempo di godimento dell'alloggio da parte dei soggetti non assegnatari di cui al primo comma del presente articolo.

ART. 26.

(Modalità della cessione).

La cessione in proprietà dell'alloggio si effettua a domanda degli aventi titolo, in conformità e nei limiti del programma prescritto dal presente articolo.

Sulla domanda l'istituto deve pronunciarsi entro novanta giorni dalla presentazione.

La cessione degli alloggi è attuata sulla base di un programma che, attraverso la mobilità degli assegnatari, eviti il riprodursi con carattere di generalità del fenomeno della presenza di un medesimo edificio di alloggi in proprietà dell'istituto autonomo per le case popolari e di alloggi in proprietà di terzi.

In relazione a tale esigenza, immobili o complessi di immobili possono essere esclusi dalla cessione anche se rientranti fra quelli cedibili a norma degli articoli 22 e 24.

Il programma deve altresì indicare il termine per la presentazione delle domande di cessione nonché i tempi e le fasi degli adempimenti di competenza degli istituti, al fine di perfezionare le cessioni entro due anni dalla entrata in vigore della presente legge.

Il programma, predisposto dall'istituto ogni biennio, è approvato dalla regione, sentiti i comuni interessati ai fini della esclusione di cui al n. 3) dell'articolo 23.

In sede di prima applicazione della presente legge il programma è predisposto entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

In caso di inadempienza dell'istituto agli obblighi connessi con l'attuazione del programma, provvede un commissario *ad acta* nominato dalla regione.

Per l'espletamento degli incombenzi necessari alla cessione degli alloggi gli istituti autonomi per le case popolari possono stipulare apposite convenzioni con società immobiliari prevedendo, quale corrispettivo delle prestazioni, una percentuale sul prezzo degli alloggi ceduti.

Le convenzioni debbono essere approvate dalle regioni.

ART. 27.

(Mobilità).

All'assegnatario che non intenda domandare la cessione può essere assegnato in locazione altro alloggio di edilizia residenziale pubblica, tenuto conto delle esigenze dell'interessato.

Analogo trattamento viene assicurato all'assegnatario che abbia perduto i requisiti per la permanenza, ma nei cui confronti non si siano verificate le condizioni di decadenza previste dalle disposizioni regionali attuative della delibera adottata dal CIPE nella seduta del 19 novembre 1981. In mancanza di tali provvedimenti regionali, si considerano decaduti gli assegnatari nei cui confronti sia stata accertata per due anni consecutivi la stabilizzazione del reddito al di

sopra del limite di cui all'articolo 17, lettera *d*), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, e successive modificazioni.

Agli assegnatari di cui al comma precedente l'istituto assicura il godimento di altro alloggio a titolo di locazione, per il periodo massimo di due anni, sempreché l'alloggio originariamente occupato rientrasse nell'edilizia sovvenzionata.

ART. 28.

(Effetti della cessione).

La cessione ha effetto tra le parti quando l'istituto abbia comunicato all'assegnatario il prezzo di cessione e questi abbia data comunicazione scritta dell'accettazione del prezzo e indicate le modalità di pagamento, sanando le eventuali morosità.

L'istituto provvede alla comunicazione di cui al precedente comma entro sei mesi dalla scadenza del termine previsto per tale adempimento nel programma di cessione.

Il trasferimento della proprietà ha luogo all'atto della stipulazione del contratto. A garanzia del pagamento delle rate del prezzo di cessione l'ente cedente iscrive ipoteca legale sull'alloggio ceduto, a norma dell'articolo 2819 del codice civile.

Per un periodo di 10 anni dalla data di stipulazione del contratto, e comunque fino a quando non ne sia stato pagato l'intero prezzo, l'alloggio acquistato non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento o di garanzia.

Ricorrendo le condizioni di cui al seguente comma, l'assegnatario può alienare l'alloggio dandone comunicazione al competente istituto autonomo per le case popolari, il quale potrà esercitare, entro 60 giorni da ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Anche prima del decorso dei dieci anni di cui al precedente quarto comma gli assegnatari hanno facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del presidente dell'istituto autonomo per le case popolari.

ART. 29.

(Prezzo di cessione).

Il prezzo base di cessione a metro quadrato di superficie complessiva è pari al limite massimo del costo di intervento per l'edilizia sovvenzionata stabilito dalla regione e vigente al momento della cessione, con le maggiorazioni previste in relazione alle dimensioni degli alloggi.

Il costo di cui al comma precedente, aggiornato in misura pari all'intera variazione dell'indice del costo di costruzione, accertata dall'ISTAT e verificatasi nel periodo intercorso tra la determinazione regionale e la data in cui la cessione ha effetto tra le parti, è moltiplicato per i coefficienti correttivi di cui agli articoli 17, 18, 19, 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Per la determinazione della superficie dell'alloggio oggetto di cessione si fa riferimento a quanto stabilito dal decreto ministeriale di cui all'articolo 3, lettera n), della legge 5 agosto 1978, n. 457, vigente al momento della cessione.

ART. 30.

(Modalità di pagamento).

Quando l'assegnatario, nell'anno precedente alla comunicazione del prezzo di cessione fattagli dall'istituto a norma dell'articolo 28, abbia percepito un reddito per il nucleo familiare inferiore al limite in vigore per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare, maggiorato del 25 per cento il prezzo di cui all'articolo 29 è abbattuto del 25 per cento se il pagamento è effettuato in contanti

o comunque entro un anno dal giorno in cui la cessione sia divenuta efficace tra le parti a norma dell'articolo 27.

Qualora l'assegnatario scelga di pagare ratealmente, verserà il 30 per cento in contanti ed il residuo importo con rate mensili per quindici anni al tasso di interesse pari a quello determinato ai sensi dell'articolo 20, lettera *b*), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Quando l'assegnatario, nel periodo di cui al primo comma, abbia percepito un reddito per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito per l'accesso ai mutui agevolati, il prezzo di cessione è abbattuto del 15 per cento se il pagamento è effettuato in contanti. Qualora detto assegnatario scelga di pagare ratealmente, verserà il 50 per cento in contanti ed il residuo importo con rate mensili per dieci anni ai tassi di interesse corrispondenti alle fasce di reddito determinate ai sensi dell'articolo 20, lettera *a*), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Quando l'assegnatario, nel periodo di cui al primo comma, abbia percepito un reddito superiore al limite massimo previsto dall'articolo 20 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, il prezzo di cessione verrà corrisposto, senza alcun abbattimento, in contanti. Qualora detto assegnatario scelga di pagare ratealmente verserà il 70 per cento in contanti ed il residuo importo in cinque anni con un tasso pari a quello ufficiale di sconto.

ART. 31.

(Contabilizzazione rientri).

Gli enti contabilizzano nella gestione speciale di cui all'articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, le somme ricavate dalle vendite degli alloggi di cui alla presente legge.

ART. 32.

(Disposizione transitoria).

Le disposizioni di cui agli articoli 27 e 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, conti-

nuano ad applicarsi alle domande di cessione in proprietà ivi previste nonché ai conseguenti rapporti che siano ancora pendenti.

TITOLO IV

AUTORIZZAZIONE ALL'ISTITUTO POSTELEGRAFONICI AD ALIENARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

ART. 33.

(Immobili dell'Istituto postelegrafonici).

L'Istituto postelegrafonici di cui alla legge 27 marzo 1952, n. 208, è autorizzato ad alienare i beni immobili di pertinenza della gestione del « Fondo per il trattamento di quiescenza al personale degli uffici locali, ai titolari di agenzia, ai ricevitori e ai portalettere ».

ART. 34.

(Diritto di prelazione).

A colui che occupi l'alloggio in virtù di regolare contratto di locazione alla data di entrata in vigore della presente legge spettano i diritti di prelazione e di riscatto, che si esercitano secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, sentito l'Istituto postelegrafonici, sulla base di criteri analoghi a quelli fissati negli articoli 38, primo, secondo, terzo, quinto, sesto e settimo comma, e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il diritto di prelazione non spetta se il locatario o il coniuge non legalmente separato o qualsiasi altro componente del nucleo familiare siano proprietari di altro alloggio idoneo alle esigenze abitative della famiglia nell'ambito del comune in cui è ubicato l'immobile offerto in vendita.

Il locatario che non sia in regola con il pagamento dei canoni non è ammesso ad

esercitare i diritti di prelazione e di riscatto ove prima non sani la morosità versando i canoni arretrati e quant'altro dovuto per l'uso dell'immobile, con la maggiorazione degli interessi di mora, entro il termine all'uopo assegnato dall'amministrazione.

I diritti di prelazione e di riscatto spettano anche agli eredi del locatario con lui conviventi alla data del decesso, se il dante causa abbia presentato tempestiva domanda; ove il termine per proporla non sia ancora decorso alla data del decesso, gli eredi aventi titolo alla cessione possono esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni a partire da tale ultima data.

In ogni caso i requisiti previsti dal precedente articolo 30 devono essere posseduti dal soggetto nei cui confronti si attua la cessione dell'immobile.

Per gli immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa restano ferme le disposizioni degli articoli da 38 a 41 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 35.

(Prezzo di vendita).

Il prezzo di vendita è dato:

a) per ciascuna unità abitativa: dal valore venale della stessa calcolato con i criteri di cui agli articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e rivalutato, a partire dal 1979, in conformità dei principi contenuti nell'articolo 24, primo comma, della medesima legge. La determinazione definitiva del prezzo e delle modalità di pagamento del medesimo avviene secondo le disposizioni del precedente articolo 30;

b) per i locali adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali o all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo o ad autorimessa o deposito: dal valore di mercato determinato con riferimento ai prezzi correnti al momento della vendita.

ART. 36.

(Programma di mobilità).

Al fine di evitare situazioni di condominio, in un medesimo edificio, tra l'Istituto postelegrafonici e privati comproprietari qualora non vengano presentate domande di acquisto ai sensi del precedente articolo 35, l'Istituto ha facoltà di predisporre un programma di mobilità idoneo a realizzare lo scambio degli alloggi, anche ubicati in diversi edifici, nell'ambito della stessa provincia, tra gli inquilini disposti ad acquistare e quelli che abbiano invece omesso di esercitare il diritto di prelazione; la suddetta facoltà dell'Istituto è condizionata alla disponibilità di alloggi di equivalenti dimensioni e requisiti abitativi da offrire in locazione ai suddetti inquilini che abbiano rifiutato l'acquisto.

Ove il piano di mobilità risulti in tutto o in parte inattuabile, l'Istituto postelegrafonici è autorizzato a vendere a terzi gli appartamenti alle condizioni e con le modalità di cui ai precedenti articoli 30 e 35, ma gli acquirenti sono tenuti a rispettare i rapporti di locazione in corso secondo le disposizioni della legge 27 luglio 1978, 392, e successive modificazioni; le agevolazioni previste dall'articolo 30 non possono comunque estendersi agli occupanti abusivi degli alloggi che siano dall'Istituto ammessi a regolarizzare la loro posizione ai fini dell'acquisto.

Fra più interessati hanno precedenza i dipendenti postelegrafonici, e, in subordine, i dipendenti dell'Istituto postelegrafonici che non siano proprietari di altro alloggio idoneo alle esigenze abitative del proprio nucleo familiare nell'ambito della provincia in cui è ubicato l'immobile richiesto.

I locatari di alloggi siti in immobili che l'Istituto abbia escluso dalla vendita secondo il detto piano di mobilità hanno diritto di prelazione e di riscatto, in ordine all'acquisto degli alloggi messi in vendita, con priorità rispetto alle categorie indicate nei precedenti commi secondo e

terzo e beneficiano delle agevolazioni previste per i locatari ai sensi degli articoli 30 e 35.

In nessun caso può procedersi alla vendita degli immobili se le unità rimaste invendute superino di oltre il dieci per cento la superficie totale di ciascun edificio in cui sono comprese.

ART. 37.

(Procedure per le cessioni).

Con decreto del Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, sentito il consiglio di amministrazione dell'Istituto postelegrafonici, saranno stabiliti criteri e modalità procedurali per la presentazione delle domande, per l'accertamento dei requisiti degli aspiranti acquirenti, per la determinazione dei corrispettivi e per quant'altro possa occorrere ai fini delle operazioni di vendita degli immobili; è prevista la costituzione di una apposita commissione, composta da funzionari con qualifica di dirigente o equiparata in servizio presso il Ministero delle poste e delle telecomunicazioni e presso l'Istituto postelegrafonici, che ha poteri deliberativi in ordine agli atti conclusivi delle procedure di vendita.

ART. 38.

(Effetti della cessione).

La cessione ha effetto tra le parti nel momento in cui si verifica la condizione prevista nel primo comma del precedente articolo 28; tuttavia, nel caso che ricorra l'ipotesi di cui al primo comma del precedente articolo 36, il diritto all'acquisto si perfeziona nel momento in cui l'alloggio, cui si riferisce la domanda dell'interessato, risulti incluso in un edificio destinato alla vendita per almeno il 90 per cento della superficie totale, secondo quanto previsto dall'ultimo comma dello stesso articolo 36.

Il trasferimento della proprietà ha luogo al momento della stipulazione del

contratto; a garanzia del pagamento del prezzo di vendita, l'Istituto iscrive ipoteca sull'immobile venduto, con la eventuale indicazione del vincolo di indisponibilità di cui al comma successivo.

Per un periodo di tempo di cinque anni dalla data di stipulazione del contratto, e comunque fino a quando non sia stato pagato l'intero prezzo, l'alloggio acquistato non può essere alienato né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento o di garanzia.

Qualora sia stato pattuito il pagamento rateale del prezzo, il ritardo nel versamento di una parte del corrispettivo pari ad almeno un decimo costituisce grave inadempimento ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile e dà luogo ad automatica risoluzione del contratto a termini dell'articolo 1457 dello stesso codice.

Il contratto si risolve automaticamente anche nel caso che l'acquirente contravvenga al divieto di cui al precedente terzo comma.

ART. 39.

(Ritenute sugli stipendi).

L'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni, l'Azienda di Stato per i servizi telefonici, l'Istituto postelegrafonici ed il Ministero del tesoro sono autorizzati a trattenere le rate di corrispettivo di cui al precedente articolo, dovute dai rispettivi dipendenti o pensionati che abbiano proceduto all'acquisto di uno degli immobili di cui al precedente articolo 33, mediante ritenuta sugli stipendi, salari o pensioni, fino a concorrenza di un terzo.

Qualora non sia possibile procedere alla riscossione dell'intera rata di corrispettivo per i limiti derivanti dal precedente comma, si applica quanto previsto dall'articolo 14, nono comma, della presente legge.

ART. 40.

(Reimpiego del prezzo).

Le somme ricavate dalla vendita degli immobili di cui al precedente articolo 33 saranno reinvestite, secondo un programma approvato del Ministro delle poste e delle telecomunicazioni, a garanzia delle obbligazioni inerenti alla gestione del Fondo di cui all'articolo 77 del decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 1952, n. 656.